



Nummer: 2018.1.0068

Briefnr.: 19/0007881

Versiedatum: 23-5-2019

Project: DGE-871524-Spoorwehvn4/Blok k3-Feyenoord City

De inhoud van deze overeenkomst is geprivilegieerd en op onderdelen vertrouwelijk. Partijen die kennis hebben van de inhoud van deze overeenkomst gaan prudent om met informatie, een en ander in het licht van artikel 2:5 Algemene wet bestuursrecht

KOOPOVEREENKOMST

PARKSTAD ZUID

Partijen:

GEMEENTE ROTTERDAM (verkoper)

EN

STICHTING GEBIEDSONTWIKKELING AAN DE MAAS (koper)

KOOPOVEREENKOMST PARKSTAD ZUID

De ondergetekenden:

- I. mevrouw **H.M. van Bockxmeer**, concerndirecteur Stadsontwikkeling en de heer **L.J.M.J. Melchers**, directeur gebiedsontwikkeling, te deze handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegde gevolmachtigden van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente ROTTERDAM** kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, daartoe bevoegd krachtens onder meer het Besluit Mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 juncto het Besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit BS18/00684 van 25 september 2018 door Burgemeester en Wethouders van Rotterdam. Hierna te noemen "**Gemeente**",
- en
- II. de stichting **STICHTING GEBIEDSONTWIKKELING AAN DE MAAS**, statutair gevestigd te Rotterdam en gevestigd te 3014 DA Rotterdam aan het Weena 792 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72216794, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Realconomy Consultancy B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72728124, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Realconomy Group B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72581670, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer ir. J.P. van Rossum en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heijmans Management Deelnemingen B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72720964, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door [REDACTED]

Overwegingen:

- A. In het kader van de grootschalige gebiedsontwikkeling Stadionpark bestaat de wens om te komen tot de ontwikkeling van het Gebied Feyenoord City, Partijen genoegzaam bekend. In het kader hiervan hebben de Gemeente en de Stichting Gebiedsontwikkeling Aan de Maas (hierna: 'Stichting') op 18 oktober 2018 de Raamovereenkomst gesloten. In vervolg daarop hebben de Gemeente, de Stichting en Stadion Feyenoord N.V. de Driepartijen-overeenkomst gesloten.
- B. De Raamovereenkomst is gericht op de ontwikkeling van verschillende (deel)gebieden, waaronder Parkstad-Zuid.
- C. Voor Parkstad-Zuid (hierna: 'de Locatie') is voorzien in de ontwikkeling ervan voor woningbouwdoeleinden met een gemengd woonprogramma, alsmede commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen.
- D. Ten behoeve van de uitvoering van deze ontwikkeling zal de Locatie aan de Stichting worden verkocht en overgedragen, waarna de Stichting de Locatie het voor bebouwing bestemde gedeelte daarvan (de Bouwkavel) in eigendom zal overdragen aan de Marktpartij die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling feitelijk zal uitvoeren. Ten behoeve hiervan heeft de Marktpartij het als Bijlage 7 aangehechte planvoorstel ontwikkeld.
- E. Over de verkoop, ontwikkeling en realisatie van de Locatie en het aldaar beoogde Bouwprogramma hebben Partijen inmiddels overeenstemming bereikt, welke overeenstemming zij thans wensen vast te leggen in deze Koopovereenkomst. Voorts heeft de Stichting inmiddels ook een (ver)koopovereenkomst gesloten met de hiervoor onder D bedoelde Marktpartij. Beide overeenkomsten worden op dezelfde dag, direct na elkaar, ondertekend.

Verklaren:

Definities

Tenzij anders blijkt, zijn de met een hoofdletter aangeduide begrippen gedefinieerd in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007).

In de Algemene Voorwaarden dient voor (de definitie) Bouwvergunning gelezen te worden Omgevingsvergunning voor het bouwen.





In aanvulling op de in de Algemene Voorwaarden gehanteerde definities worden in deze Koopovereenkomst de navolgende definities gehanteerd, waarbij geldt dat ingeval van strijdigheid tussen een hierna opgenomen definitie en een in de Algemene Voorwaarden opgenomen definitie, de onderstaande definitie prevaleert:

<u>Bouwkavel:</u>	Het gedeelte van de Onroerende Zaak waarop het Bouwprogramma is beoogd, welk gedeelte als zodanig is aangegeven op de als <u>Bijlage 1</u> aangehechte kaart.
<u>Bouwprogramma:</u>	De woningen, commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen die ter plaatse van de Bouwkavel worden beoogd, waarvan de aantallen, oppervlaktes en doelgroepen (voor de woningen) en functies (voor de commerciële voorzieningen) indicatief zijn beschreven in <u>Bijlage 2</u> .
<u>D.O.:</u>	een definitief ontwerp zoals omschreven in artikel 52 SR.
<u>Driepartijenovereenkomst:</u>	De tussen de Gemeente, de Stichting en Stadion Feijenoord N.V. gesloten Driepartijen-overeenkomst met betrekking tot het project "Feyenoord City" d.d. 2 april 2019.
<u>Gemeente:</u>	de gemeente Rotterdam.
<u>Gronden Derden:</u>	het gedeelte van de Onroerende Zaak waarvan de eigendom ten tijde van ondertekening van deze Koopovereenkomst aan derden toebehoort.
<u>Inrichtingsplan:</u>	het ontwerp voor de aanleg en inrichting van het Openbaar Gebied.
<u>Kleinere Woning:</u>	Woning met een gebruiksvloeroppervlak conform NEN 2580 tot 50 m ² .
<u>Koper:</u>	de Stichting;
<u>Koopovereenkomst:</u>	deze koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Stichting tot verkoop/aankoop van de Onroerende Zaak.
<u>Koopprijs:</u>	de hierna in artikel 2.1 beschreven en eventueel op grond van artikel 2.2 aangepaste koopprijs voor de aankoop van de Onroerende Zaak.
<u>Marge:</u>	het als zodanig in de Driepartijen-overeenkomst gedefinieerde begrip;
<u>Marktpartij:</u>	de partij waarmee de Stichting een koopovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma ter plaatse van de Bouwkavel.





<u>Masterplan:</u>	het als zodanig in de Driepartijenovereenkomst gedefinieerde document.
<u>Middenhuurwoning:</u>	Huurwoning waarvan de huurprijs exclusief service-, energie- en andere bijkomende kosten bij aanvang van de periode van verhuur hoger is dan de jaarlijks wettelijk vast te stellen huurprijsgrens doch lager dan de bovengrens, welke bovengrens per 1 januari 2018 EURO 1.000,= bedroeg en vanaf 1 januari 2018 jaarlijks wordt verhoogd met de consumentenprijsindex CPI Alle Huishoudens + 1,0%.
<u>Nota van Uitgangspunten:</u>	de Nota van Uitgangspunten Parkstad Blok K3, aangehecht als <u>Bijlage 3</u> .
<u>Openbaar Gebied:</u>	het gedeelte van Onroerende Zaak dat geen onderdeel uitmaakt van de Bouwkavel, niet zal worden doorverkocht aan de Marktpartij en dat bestemd is voor openbare doeleinden.
<u>Planning:</u>	de als <u>Bijlage 4</u> aangehechte indicatieve planning waarin tevens zijn vermeld de in deze Overeenkomst opgenomen harde data.
<u>Raamovereenkomst:</u>	De op 18 oktober 2018 tussen de Gemeente en de Stichting gesloten ' <i>Raamovereenkomst met betrekking tot het project Feyenoord City</i> '.
<u>Stichting:</u>	de stichting Stichting Gebiedsontwikkeling Aan de Maas, gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 72216794.
<u>SR:</u>	De Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding Opdrachtgever – Architect (SR 1997).
<u>V.O.:</u>	een voorlopig ontwerp zoals omschreven in artikel 52 SR.

Komen overeen als volgt:

1. Koop en Verkoop van de Onroerende Zaak

- 1.1. De Gemeente verkoopt aan Koper de Onroerende Zaak, die de Onroerende Zaak van de Gemeente koopt, met inachtneming van het verder in de Koopovereenkomst bepaalde. De Onroerende Zaak is omschreven in de concept-leveringsakte, van welk concept een exemplaar als Bijlage 5 aan deze Koopovereenkomst is gehecht.
- 1.2. Partijen onderkennen dat de Gemeente (nog) niet over de eigendom van de Gronden Derden beschikt. De Gronden Derden maken onderdeel uit van het Openbaar Gebied. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de eigendom van de Gronden Derden te verwerven vóór de hierna in lid 4 beschreven datum van levering van de Onroerende Zaak



aan Koper. De Gemeente zal daartoe onmiddellijk na ondertekening van deze Koopovereenkomst overleg (blijven) voeren met de eigenaar van de Gronden Derden teneinde beoelde eigendom tijdig te verwerven. De Gemeente zal zich daarbij eveneens inspannen om van de desbetreffende eigenaar toestemming te verkrijgen voor de inrichting en instandhouding van het ter plaatse van de Gronden Derden gelegen deel van het Openbaar Gebied op de wijze zoals bepaald in artikel 9.1. De Gemeente zal Koper op de hoogte houden van dit overleg en haar inspanningen. Indien de Gemeente er niet in slaagt om de eigendom van de Gronden Derden te hebben verworven vóór de in lid 4 beschreven datum van levering, zal dit gedeelte van de Onroerende Zaak niet aan Koper worden overgedragen en wordt de in deze Koopovereenkomst beschreven verkoop en koop geacht te zijn ontbonden voor wat betreft de Gronden Derden. De overige in deze Koopovereenkomst neergelegde rechten en verplichtingen blijven wel van kracht, waaronder het bepaalde in artikel 9 omtrent de aanleg van het Openbaar Gebied. Indien de Gemeente er evenmin in is geslaagd om de hiervoor beschreven toestemming te verkrijgen geldt het bepaalde in artikel 9.2.

1.3. Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing:

- a. De in deze Koopovereenkomst vermelde bepalingen.
- b. De als Bijlage 5 aangehechte concept-leveringsakte.
- c. De Algemene Voorwaarden, waarvan een exemplaar als Bijlage 6 aan deze Koopovereenkomst is gehecht, voor zover in deze Koopovereenkomst daarvan niet wordt afgeweken.

Ingeval van onderlinge tegenstrijdigheden tussen de hiervoor onder a, b en c genoemde voorwaarden, gaat a boven b en b boven c.

1.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 van de Algemene Voorwaarden zal de Akte worden verleden binnen 2 weken nadat er sprake is van een onaantastbare Omgevingsvergunning voor de bouw van het Bouwprogramma.

1.5. Op grond van artikel 14.1 van de Algemene Voorwaarden kan gemeentelijke toestemming vereist zijn voor vervreemding en splitsing in appartementsrechten van (delen van) het Bouwprogramma. Indien de Marktpartij om deze toestemming verzoekt, zal de Gemeente deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

1.6. De Akte zal worden verleden voor [REDACTED] met plaats van vestiging Rotterdam, of diens plaatsvervanger of associé verbonden aan het kantoor NautaDutilh N.V.

2. Koopprijs

2.1. De Koopprijs voor de Onroerende Zaak bedraagt in totaal EURO 3.000.000,= (zegge drie miljoen euro) exclusief daarover verschuldigde belastingen.

art. 10, tweede lid, onder b

- 2.2. Partijen onderkennen dat de Stichting aan de Gemeente een aanvullende Koopprijs verschuldigd kan worden ingevolge het bepaalde in artikel 21.3 sub b onder ii van de Driepartijenovereenkomst (*voortijdige beëindiging Driepartijenovereenkomst na levering van de Onroerende Zaak*).
- 2.3. Betaling van de Koopprijs en de overige door de Stichting ingevolge deze Koopovereenkomst aan de Gemeente verschuldigde bedragen geschiedt bij gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering.

3. Staat van aflevering

- 3.1. De Gemeente staat er voor in dat de Onroerende Zaak ten tijde van de juridische eigendomsoverdracht in zodanige feitelijke staat verkeert dat de Onroerende Zaak als bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt. Voor het overige zal de Gemeente de Onroerende Zaak leveren in de feitelijke, milieukundige en juridische staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst bevindt. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden is er geen milieureportage opgesteld en zal de Gemeente geen maatregelen (doen) uitvoeren voorafgaand aan de levering van de Onroerende Zaak. De artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de Algemene Voorwaarden zijn niet van toepassing; eventuele verontreiniging in de bodem en/of het grondwater van de Onroerende Zaak en/of de aldaar aanwezige opstallen is derhalve voor rekening en risico van Koper. Koper verklaart uitdrukkelijk dit risico te onderkennen en voor haar rekening te nemen.
- 3.2. De Gemeente heeft aan de Stichting informatie en gegevens verstrekt over de feitelijke, milieukundige en juridische staat van de Onroerende Zaak. De Gemeente heeft zich daarbij ingespannen om zo veel mogelijk relevante informatie ter beschikking te stellen, doch zij staat er niet voor in dat deze informatie en gegevens volledig, juist en/of actueel zijn. Het bepaalde in dit artikellid over de door de Gemeente verstrekte informatie en gegevens laat onverlet dat de Onroerende Zaak aan de Stichting wordt overgedragen in de hiervoor in lid 1 beschreven staat ('as is, where is'). De Gemeente zal de Stichting in de gelegenheid stellen om voorafgaand aan de eigendomsoverdracht voor eigen rekening en risico nader onderzoek te doen naar de feitelijke, juridische en milieukundige staat van de Onroerende zaak.
- 3.3. In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in de Algemene Voorwaarden zal in de akte van eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Stichting een aanbiedingsplicht ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen, dit bij wijze van een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding. Deze aanbiedingsplicht houdt in dat indien (1) de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger niet binnen 3 jaar plus de eventuele periode van verlenging tot maximaal zes maanden na juridische eigendomsverkrijging van de Bouwkavel door de Marktpartij is gestart met de bouw van het aldaar beoogde (in het kader van herontwikkeling mogelijk aangepaste) Bouwprogramma en (2) het als gevolg daarvan voor de Stichting geldende terugkooprecht ongebruikt is vervallen, de Marktpartij



dan wel diens rechtsopvolger vervolgens binnen een periode van vier weken na het vervallen van dit recht de Bouwkavel aan de Gemeente te koop zal aanbieden tegen marktconforme prijs en voorwaarden.

Laatstgenoemde periode van vier weken wordt verlengd met zes maanden indien de Stichting, de Marktpartij en de Gemeente geen gebruik hebben gemaakt van de in de koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij beschreven mogelijkheid om de periode van 3 jaar te verlengen met maximaal zes maanden.

Indien naar het oordeel van de Gemeente de door de Marktpartij dan wel haar rechtsopvolger aangeboden prijs en/of voorwaarden niet marktconform zijn, zal de Gemeente zulks aan de Marktpartij dan wel haar rechtsopvolger berichten en zullen de Marktpartij resp. haar rechtsopvolger en de Gemeente gezamenlijk een onafhankelijk deskundige aanwijzen die in gezamenlijke opdracht van de Marktpartij resp. haar rechtsopvolger en de Gemeente advies zal uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden. Indien voornoemde partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanwijzing van de deskundige, zal ieder van hen zelf een onafhankelijk deskundige aanwijzen en zullen de aldus aangewezen deskundigen gezamenlijk een derde onafhankelijk deskundige aanwijzen. De drie aldus aangewezen deskundigen zullen vervolgens het hiervoor bedoelde advies uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden.

Als de Gemeente vervolgens schriftelijk heeft aangegeven niet bereid te zijn om de Bouwkavel tegen de door de deskundige(n) geadviseerde prijs en voorwaarden te kopen, staat het de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger vrij om de Bouwkavel aan een derde te verkopen tegen diezelfde prijs en voorwaarden. Indien de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger de Bouwkavel aan een derde wenst te verkopen tegen een voor de koper gunstigere prijs en/of voorwaarden dan aangeboden aan de Gemeente, zal de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger daartoe pas over kunnen gaan nadat de Gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven dat zij ook niet tegen die gunstigere prijs en voorwaarden tot aankoop wenst over te gaan.

Deze aanbiedingsregeling blijft gelden totdat de Bouwkavel aan een derde dan wel de Gemeente is verkocht en geleverd en wordt door middel van een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van boetes opgenomen in de akte van levering van de Onroerende Zaak aan de Stichting (en vervolgens de akte van levering van de Bouwkavel aan de Marktpartij). Overtreding van deze aanbiedingsregeling leidt tot verbeurte aan de Gemeente van een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ter grootte van EURO 1 miljoen euro per overtreding vermeerderd met EURO 10.000,= euro per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht op vergoeding van schade.

- 3.4. In aanvulling en/of in afwijking van de Algemene Voorwaarden zal in de akte van eigendomsoverdracht aan de Stichting eveneens een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van Kleinere Woningen. Deze regeling



houdt in dat van het ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen niet meer dan 20% een Kleinere Woning zal zijn. Deze verplichting zal zodanig komen te luiden dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van deze Kleinere Woningen niet mag worden verkleind en dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van iedere overige woning niet kleiner mag zijn dan 50 m².

- 3.5. Voorts zal, eveneens in aanvulling en/of afwijking van de Algemene Voorwaarden, in de akte van eigendomsoverdracht aan de Stichting een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van middenhuursegment. Deze regeling houdt in dat minimaal 20% van de ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen door de Marktpartij aangewezen wordt als Middenhuurwoning en als zodanig door de eigenaar ervan zal worden geëxploiteerd. De Marktpartij zal aan de Gemeente opgave doen van de aldus aangewezen woningen, zulks bij gelegenheid van het ter goedkeuring aanbieden van het D.O. Iedere Middenhuurwoning dient minimaal 15 jaar na oplevering door de eigenaar ervan als zodanig te worden geëxploiteerd. Desgevraagd zal de eigenaar ervan aan de Gemeente schriftelijk opgave verstrekken van de wijze van verhuur van deze woningen. Na het verstrijken van de hiervoor genoemde periode van 15 jaar kan een Middenhuurwoning als reguliere woning worden verhuurd dan wel worden verkocht, in welk geval de eigenaar ervan geen vergoeding aan de Gemeente verschuldigd is ter zake van deze wijziging van het gebruik van de desbetreffende woning.
- 3.6. Ingeval van overtreding van de hiervoor in lid 4 en/of lid 5 genoemde regelingen is de overtreder aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van EURO 2.500,= per overtreding en per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van alle directe en indirecte schade. De in lid 4 en/of lid 5 genoemde kettingbedingen zullen zodanig komen te luiden dat de Gemeente de Marktpartij dan wel de opvolgend eigenaar zal ontslaan uit de verplichtingen van het kettingbeding wanneer de Marktpartij dan wel de opvolgend eigenaar aan de Gemeente heeft aangetoond dat zij de verplichtingen uit hoofde van de hiervoor in de leden 4, 5 en dit lid 6 genoemde regelingen heeft doorgelegd naar de opvolgend eigenaar.

4. Planologie

- 4.1. Partijen onderkennen dat het beoogde Bouwprogramma niet in overeenstemming is met het thans ter plaatse van de Onroerende Zaak geldende bestemmingsplan. De Stichting zal conform Planning een concept van een ontwerpbestemmingsplan (laten) opstellen dat voorziet in het beoogde Bouwprogramma, alsmede de in het kader van het ontwerpbestemmingsplan benodigde (milieu- en overige) onderzoeken laten verrichten. Het ontwerpbestemmingsplan zal uiterlijk 3 november 2019 ter inzage zijn gelegd. Deze datum is een harde (en dus niet indicatieve) uiterste datum. Deze uiterste datum zal uitsluitend door Partijen gezamenlijk worden gewijzigd indien (1) Koper zich maximaal heeft inge-

spannen om deze datum te halen en (2) het niet-behalen van deze uiterste datum uitsluitend is te wijten aan handelen c.q. nalaten van de zijde van de Gemeente en/of andere overheden, waarbij Partijen onderkennen dat de in de Planning opgenomen indicatieve termijnen voor door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden erg krap zijn en dat Koper derhalve in het ontwerptraject nauw zal dienen samen te werken met de Gemeente teneinde de Gemeente in staat te stellen die krappe termijnen te behalen.

- 4.2. Na goedkeuring door de Gemeente van het hiervoor in lid 1 bedoelde concept daarvan, zal de Gemeente het desbetreffende ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen en zich inspannen opdat dit ontwerpbestemmingsplan zo snel mogelijk onherroepelijk zal worden. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a, b en c Wro zal er geen exploitatieplan worden vastgesteld. Voorts zal de Gemeente zich inspannen om een zogenoemd besluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder te nemen ten behoeve van de in het Bouwprogramma voorziene woningen, dit ingeval er sprake is van een te hoge geluidbelasting op de gevels vanwege onder meer het geluid vanuit het nieuwe stadion.
- 4.3. De Gemeente zal zich voorts inspannen om de in artikel 5.8 bedoelde aanvraag om een Omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het Bouwprogramma zo snel mogelijk in te willigen en onherroepelijk te laten worden.
- 4.4. De in dit artikel beschreven inspanningsverplichtingen voor de Gemeente laten de publiekrechtelijke positie, bevoegdheden, beleids- en beoordelingsruimte van de Gemeente en van ieder van haar bestuursorganen onverlet. Indien het in dit artikel bedoelde bestemmingsplan en/of de Omgevingsvergunning niet, niet tijdig of niet op de door de Stichting beoogde wijze onherroepelijk zou(den) worden, dan is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten, schade en/of ander nadeel van de Stichting.
- 4.5. Partijen onderkennen dat als gevolg van de nieuwe Omgevingswet een aantal van de in de Koopovereenkomst genoemde rechtsfiguren (zoals het bestemmingsplan) kunnen komen te vervallen. Partijen zijn voor die situatie overeengekomen dat voor de werking van deze Koopovereenkomst zal worden uitgegaan van de nieuwe rechtsfiguren onder de Omgevingswet die het meest in lijn liggen met de strekking van de vervallen rechtsfiguren.

5. Planontwikkeling

- 5.1. De Gemeente en de Stichting zullen gezamenlijk en in samenspraak met de Marktpartij een stedenbouwkundig matenplan (hierna: 'SMP') opstellen met daarin onder meer het(de) ter plaatse van de Bouwkavel en het Openbaar Gebied te hanteren peilniveau(s). In het planteam zullen Partijen gezamenlijk afspraken maken over het voorlopig te hanteren peilniveau zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij het opmaken van het V.O. Het stedenbouwkundig matenplan met daarin de definitieve peilniveau(s) zal uiterlijk vóór het door de Stichting ter goedkeuring aanbieden van het D.O. door de Gemeente zijn vastgesteld.



- 5.2. De Stichting zal met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico een V.O. (laten) opstellen voor het ter plaatse van de Bouwkavel beoogde Bouwprogramma.
- 5.3. Het V.O. zal voldoen aan het Bouwprogramma, de Nota van Uitgangspunten en de beoogde kwaliteit zoals omschreven in het door de Marktpartij ingediende planvoorstel (Bijlage 7) .
- 5.4. De Stichting zal het V.O. conform Planning aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet onthouden indien deze documenten in overeenstemming zijn met het bepaalde in het derde lid.
- 5.5. Na goedkeuring van het V.O. door de Gemeente zal de Stichting het V.O. conform Planning (laten) uitwerken tot een D.O.
- 5.6. Het D.O. zal een uitwerking zijn van het door de Gemeente goedgekeurde V.O. en zal mede de functies beschrijven waarmee de Marktpartij de commerciële ruimtes beoogt in te vullen, zoals bijvoorbeeld horeca, restaurant, winkelruimte e.d. Deze invulling van de commerciële ruimtes behoeft de goedkeuring van de Gemeente. Voor het overige geldt dat tenzij de Gemeente bij de goedkeuring van het V.O. expliciet heeft ingestemd met een afwijking daarvan, het D.O zal voldoen aan het vastgestelde (definitieve) SMP, het Bouwprogramma, de Nota van Uitgangspunten en de beoogde kwaliteit zoals omschreven in het door de het door de Marktpartij ingediende planvoorstel (Bijlage 7).
- 5.7. De Stichting zal het D.O. ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente zal haar goedkeuring niet onthouden indien het D.O. voldoet aan het bepaalde het zesde lid.
- 5.8. De Stichting zal vóór uiterlijk 17 april 2020 een aanvraag om een Omgevingsvergunning indienen, welke aanvraag in overeenstemming zal zijn met het nieuwe bestemmingsplan – zo nodig met gebruikmaking van eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden - en het door de Gemeente goedgekeurde D.O. De hiervoor in dit artikellid genoemde datum is een harde (en dus niet indicatieve) uiterste datum. Indien op 17 april 2020 het ontwerp-bestemmingsplan wel al ter inzage is gelegd of heeft gelegen, maar de gemeenteraad nog niet heeft besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan, zullen Partijen in overleg treden over ofwel uitstel van de hiervoor genoemde datum indien de vaststelling door de gemeenteraad binnen afzienbare termijn wordt verwacht ofwel het indienen van de hiervoor bedoelde ontvankelijke aanvraag die alsdan als verzoek tot afwijking van het op dat moment nog vigerende (oude) bestemmingsplan zal worden aangemerkt (art. 2.12 Wabo).

6. Inrichtingsplan

- 6.1. De Stichting zal met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico een concept van het Inrichtingsplan (laten) opstellen voor de aanleg en inrichting van het Openbaar Gebied.





- 6.2. Het concept van het Inrichtingsplan zal voldoen aan het SMP, de Nota van Uitgangspunten en het Masterplan.
- 6.3. De Stichting zal het concept van het Inrichtingsplan conform Planning aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet onthouden indien het concept in overeenstemming is met het bepaalde in het tweede lid.

7. Realisatie

- 7.1. Op de Stichting rust geen bouwplicht. Indien de Stichting besluit tot realisatie van het Bouwprogramma over te gaan en daartoe een derde partij inschakelt, zal zij (dan wel de derde partij) de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico (laten) bebouwen. Werkzaamheden die in het kader van het verder civieltechnisch bouwrijp maken dienen te worden uitgevoerd, zoals onder meer het verwijderen van eventuele kabels, leidingen en ondergrondse obstakels, eventuele (bodem-)sanering en ophoging geschieden eveneens voor rekening en risico van de Stichting.

8. Waterkering

- 8.1. Nabij de Bouwkavel en het Openbaar Gebied is een primaire waterkering gelegen, welke waterkering indicatief is aangegeven op Bijlage 8. Aan deze waterkering dienen mogelijk maatregelen te worden getroffen, welke maatregelen onder meer kunnen inhouden dat de waterkering zal worden opgehoogd en/of verplaatst. De Gemeente verbindt zich jegens de Stichting om zich maximaal in te spannen opdat de aanwezigheid van deze waterkering en/of het treffen van de hiervoor bedoelde maatregelen zo min mogelijk negatieve gevolgen zal hebben voor de realisatie van het Bouwprogramma en/of de inrichting van het Openbaar Gebied.

9. Openbaar Gebied

- 9.1. Indien de Stichting of haar rechtsopvolger overgaat tot bebouwing van de Onroerende Zaak zal zij tevens voor eigen rekening en risico (laten) zorgdragen voor de inrichting van het Openbaar Gebied conform het door de Gemeente ingevolge artikel 6.3 goedgekeurde Inrichtingsplan en met inachtneming van de Europese, nationale en gemeentelijke aanbestedingsregels. Het Openbaar Gebied dient uiterlijk drie maanden na bij oplevering van de laatste woning uit het Bouwprogramma gereed te zijn.
- 9.2. Indien de Gemeente er niet in is geslaagd om de eigendom van de Gronden Derden te verwerven en in eigendom over te dragen aan de Stichting en de Gemeente evenmin de in artikel 1.2 beschreven toestemming heeft verkregen voor de inrichting van het Openbaar Gebied, ziet het bepaalde in lid 1 uitsluitend op het gedeelte van het Openbaar Gebied dat wél in eigendom aan de Stichting is overgedragen. In dat geval zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de oplossingsrichting.





10. Uitvoering activiteiten door Marktpartij

- 10.1. De Stichting kan de werkzaamheden ter uitvoering van de verplichtingen zoals beschreven in de artikelen 4 tot en met 7 laten uitvoeren door de Marktpartij.

11. Verkoop aan Marktpartij; Marge

- 11.1. Partijen onderkennen dat de Stichting voornemens is om de Bouwkavel te verkopen en leveren aan de Marktpartij. Indien de Stichting als gevolg van deze eigendomsoverdracht een Marge zou maken, is zij gehouden deze Marge aan te wenden op de wijze zoals omschreven in de Driepartijenovereenkomst.

12. Verzuim

- 12.1. Komt een Partij een op hem rustende verplichting jegens de andere Partij toerekenbaar niet na, dan is die Partij in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, zulks behoudens het bepaalde in het volgende lid van dit artikel.
- 12.2. Partijen zullen in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor de nakoming van een verplichting gestelde termijn.

13. Boetebeding

- 13.1. Indien een Partij in verzuim is terzake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst, kan de wederpartij de in verzuim zijnde Partij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 13.2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde boete zal nooit hoger zijn dan 10% van de koopprijs.

14. Hoofdelijke Verbondenheid

- 14.1. Gaan de verplichtingen uit de Koopovereenkomst over op twee of meer rechtsopvolgers, dan zijn deze rechtsopvolgers hoofdelijk verbonden aan die verplichtingen.

15. Overdracht van de rechtsverhouding

- 15.1. Het is Koper niet toegestaan zijn rechtsverhouding tot de Gemeente voortvloeiend uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde partij, behoudens voorafgaande instemming door de Gemeente. De Gemeente kan bij haar besluit omtrent instemming de uitkomsten van de hierna bedoelde Bibob-toets betrekken.



16. Ontbindende voorwaarden

- 16.1. In de koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij terzake van de Bouwkavel is een ontbindende voorwaarde opgenomen op grond waarvan de Stichting die koopovereenkomst kan ontbinden indien niet uiterlijk op 5 mei 2023 dan wel ingeval van verlenging de overeengekomen latere datum een onaantastbare omgevingsvergunning voor handen is. Uiterlijk 8 weken vóór deze datum zal de Stichting aan de Gemeente laten weten of zij wel of niet voornemens is om gebruik te maken van deze ontbindingsmogelijkheid. Indien de Stichting heeft aangegeven dat zij voornemen heeft, is zij jegens de Gemeente gehouden om tijdig over te gaan tot bedoelde ontbinding en zullen Partijen vervolgens uitvoering geven aan het hierna in lid 2 bepaalde. Indien de Stichting evenwel heeft aangegeven niet voornemens te zijn om gebruik te maken van bedoelde ontbindingsmogelijkheid, zal de Gemeente binnen de daarop gelegen periode van 6 weken aan de Stichting laten weten of de Gemeente het wenselijk acht dat de Stichting toch tot ontbinding overgaat. Indien de Gemeente binnen deze periode van 6 weken die wens kenbaar maakt, zal de Stichting tot ontbinding van de koopovereenkomst met de Marktpartij overgaan en een kopie van de daartoe strekkende brief aan de Gemeente toesturen. In dat geval wordt de onderhavige Koopovereenkomst tussen de Stichting en de Gemeente ontbonden geacht vanaf hetzelfde moment van ontbinding van de Koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij. Vanaf dat moment staat het de Gemeente vrij om de Onroerende Zaak aan te wenden op de door haar gewenste wijze en hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen uit hoofde van deze koopovereenkomst.
- 16.2. Indien de koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij terzake van de Bouwkavel tijdig wordt ontbonden wegens het niet uiterlijk op 5 mei 2022 dan wel ingeval van verlenging de overeengekomen latere datum dan wel 5 mei 2023 dan wel ingeval van verlenging de overeengekomen latere datum voor handen zijn van een onaantastbare omgevingsvergunning, dan zal de Stichting zich inspannen om gedurende de periode van maximaal zes maanden na deze ontbinding een andere, nieuwe koper voor de Bouwkavel te vinden, zulks op basis van een ander, eigen planvoorstel dat eveneens voldoet aan de Nota van Uitgangspunten. Indien de Stichting daarin slaagt binnen deze zes maanden, zullen de Stichting en de Gemeente zich gedurende de daarop opvolgende periode van wederom zes maanden inspannen om overeenstemming te bereiken over aanpassing van de prijs en/of voorwaarden van de onderhavige Koopovereenkomst. Indien er niet binnen twaalf maanden na ontbinding van de koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij door de Gemeente en de Stichting een aangepaste overeenkomst is ondertekend, heeft ieder van Partijen het recht om deze Koopovereenkomst alsnog te ontbinden. In dat geval is geen van Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij en staat het de Gemeente vrij om de Onroerende Zaak aan te wenden op de door haar beoogde wijze.
- 16.3. De Gemeente is voorts bevoegd om deze Koopovereenkomst te ontbinden in ieder van de navolgende gevallen:



- a. Indien er sprake is van (dreigend) faillissement van de Stichting voordat de juridische eigendom van de Bouwkavel aan de Marktpartij is geleverd;
 - b. Indien de Stichting haar verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst niet nakomt.
- 16.4. Indien deze Koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het derde lid, is de Stichting gehouden op eerste verzoek van de Gemeente alle dientengevolge door de Gemeente geleden schade en nadeel aan haar te vergoeden.
- 16.5. Het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Voorwaarden ('*Ontbindende Voorwaarde*') is niet van toepassing op deze Koopovereenkomst.
- 17. Geheimhouding**
- 17.1. Partijen verplichten zich over en weer tot geheimhouding jegens derden (en dus bijvoorbeeld niet zijnde interne relevante organen van Partijen) met betrekking tot de inhoud van deze Koopovereenkomst (inclusief Bijlagen), tenzij:
- a. Partijen gezamenlijk anders besluiten (bijvoorbeeld ten aanzien van bepaalde onderdelen van deze Koopovereenkomst die naar het eensluidende oordeel van Partijen (alsnog) openbaar kunnen worden gemaakt);
 - b. (een) Partij(en) daartoe op grond van het vigerend wettelijk kader is c.q. zijn gehouden;
 - c. (een) Partij(en) daartoe is c.q. zijn gehouden op grond van een daartoe strekkend rechterlijk of arbitraal vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.
- 17.2. Indien sprake is van een verplichting tot openbaarmaking, zullen Partijen voorafgaand aan openbaarmaking met elkaar overleg voeren over de wijze en inhoud van openbaarmaking.
- 17.3. Alle in het kader van de totstandkoming en/of uitvoering van deze Koopovereenkomst door Partijen over en weer verstrekte gegevens worden door hen vertrouwelijk behandeld, tenzij dwingendrechtelijke bepalingen die voor Partijen gelden zich daartegen verzetten. Het staat Partijen echter vrij om aan professionele adviseurs (o.a. fiscalisten, advocaten en accountants) deze gegevens te verstrekken, louter voor zover aan hen vooraf geheimhouding bindend is opgelegd. Vertrouwelijke gegevens van een Partij als bedoeld in dit artikel worden niet aangewend voor eigen gebruik door de andere Partij(en), tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke instemming van de eerstgenoemde Partij.
- 17.4. Iedere Partij onthoudt zich van handelingen ten gevolge waarvan de goede naam van de andere Partij(en) in diskrediet kan worden gebracht.





18. Bijlagen

18.1. De volgende aan deze Koopovereenkomst gehechte bijlagen maken onderdeel uit de Koopovereenkomst:

Bijlage 1: Kaart met aanduiding Onroerende Zaak en Bouwkavel;

Bijlage 2: Bouwprogramma;

Bijlage 3: Nota van Uitgangspunten;

Bijlage 4: Planning;

Bijlage 5: Concept-leveringsakte;

Bijlage 6: Algemene Voorwaarden;

Bijlage 7: Planvoorstel Marktpartij;

Bijlage 8: Kaart met aanduiding Waterkering;

18.2. Partijen hebben een exemplaar van elke aan de Koopovereenkomst gehechte Bijlage in hun bezit en zijn bekend met de inhoud daarvan.

19. Woonplaats

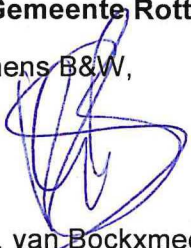
19.1. Voor de uitvoering van de Koopovereenkomst kiest een Partij mede woonplaats op zijn adres vermeld in de aanhef van de Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Rotterdam op

Verkoper:

de Gemeente Rotterdam

Namens B&W,


H.M. van Bockxmeer,

Concerndirecteur Stadsontwikkeling

Koper:

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

Namens deze:


Realconomy Consultancy B.V.,

J.P. van Rossum


Heijmans Management Deelnemingen B.V.,

L.J.M.J. Melchers

Directeur Gebiedsontwikkeling

Paraaf Gemeente:

Paraaf Koper

Volmacht

De ondergetekende:

Realconomy Consultancy B.V., met statutaire zetel aan het Weena 792, 3014 DA Rotterdam (Nederland), geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het dossiernummer 72728124,

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Realconomy Group B.V. met statutaire zetel aan het Weena 792 Rotterdam (Nederland), geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het dossiernummer 72581670,

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Realconomy Holding B.V. met statutaire zetel aan het Weena 792 Rotterdam (Nederland), geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het dossiernummer 67652581,

hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders Ubuntu Management B.V. (kvk 60733829), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder B.v.d.K. B.V. (kvk 60733381), rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

[REDACTED] en
AHMFAI B.V. (30181933) rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

verleent hierbij volmacht aan:

De heer Hans van Rossum,
geboren op [REDACTED] te [REDACTED]

om namens haar als een van de bestuurders O van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas de koopovereenkomst tussen de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de Gemeente Rotterdam d.d. .. mei 2019 inzake de locatie Parkstad-Zuid in het Project Feyenoord City te ondertekenen.

Getekend te Rotterdam op 22 mei 2019.

Digitally signed by

Date: 2019.05.22

14:14:31 +02'00'

De heer [REDACTED]
AHMFAI B.V.

Volmacht

De ondergetekende:

Heijmans Management Deelnemingen B.V., met statutaire zetel aan de Graafsebaan 65 te Rosmalen (Nederland), geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het dossiernummer 72720964,

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Heijmans Vastgoed B.V. met statutaire zetel aan de Graafsebaan 65 te Rosmalen (Nederland), geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het dossiernummer 16086625,

hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] geboren op [REDACTED]
[REDACTED] wonende te [REDACTED]

verleent hierbij volmacht aan:

[REDACTED]
geboren [REDACTED]

om namens haar als een van de bestuurders M van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas de koopovereenkomst tussen de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de Gemeente Rotterdam d.d. .. mei 2019 inzake de locatie Parkstad-Zuid in het Project Feyenoord City te ondertekenen.

Getekend te Rosmalen op 23 mei 2019.

